

BEGRÜNDUNG

gützig

zum Bebauungsplan (verbindlichen Bauleitplan nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.1960)

"Ortkamp" der Gemeinde Lengerich, Kreis Lingen

Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Lengerich, der sich an den beiden Landesstraßen Nr. 60 und 66 entwickelt hat und durch die beiden Kirchen als bauliches Zentrum sichtbar gemacht ist.

Die Planung wird nach verbindlicher Festsetzung im Plan in etwa begrenzt im Norden von der Mühlenstraße (L 66) bzw. von ihrer südlichen bebauung, im Osten von dem Gelände der alten Schule, das einbezogen ist, im Südosten von der Landesstraße Nr. 60, im Süden von einer vorhandenen Wegparzelle einschließlich einer Bautiefe auf der Südseite dieses Weges und im Westen von den Flurstücken für die geplante Umgehungsstraße der L 60 (Nr. 100/1, 100/2 und 100/3).

Vorplanung, Veranlassung zur Planaufstellung, Aufgabe des Bebauungsplanes

Durch ein vorangegangenes Änderungsverfahren des genehmigten Flächennutzungsplanes wurde erreicht, daß das vorher nicht als Bauland ausgewiesene Grundstück durch Austausch diese Eigenschaft erhalten hat und die Übereinstimmung zwischen vorbereitendem und verbindlichem Bauleitplan somit gegeben ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eingeleitet, nachdem die mittleren Flurstücke 83, 64, 65 und 66/1, vorher infolge landwirtschaftlicher Bestellung einer anderweitigen Nutzung entzogen, von der Gemeinde angekauft werden konnten.

Das Angebot an Baugrundstücken ist in Lengerich sehr beschränkt und entspricht nicht der Nachfrage, woraus verhältnismässig hohe Preise für baureife Grundstücke resultieren. Durch die Aufschliessung dieses zum Ortsmittelpunkt sehr günstig gelegenen Baugebietes will die Gemeinde für die nächste Zeit diesem Mißverhältnis abhelfen und hofft, gleichzeitig regulierend auf die Baulandpreise einwirken zu können.

Der Bebauungsplan, der nach § 8 Abs. 2 BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, soll nach Abs. 1 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung erhalten und die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Maßnahmen bilden.

Ergebnis der Planung

In dem Geltungsbereich liegen ausser den beiden Schulgebäuden von 1914 und 1928, die abgebrochen werden sollen, noch 3 Wohngebäude.

Plangemäss können ⁷ 8 weitere zweigeschossige, ⁴⁴ 43 eingeschossige Wohngebäude sowie 7 Bungalows erstellt werden, so daß nach Durchführung der Planung 61 Gebäude mit etwa 70 Wohnungen für ca. 245 Bewohner vorhanden sind. Für das 6,42 ha umfassende Plangebiet beträgt die Bevölkerungsdichte mithin:

$$\frac{245}{6,42} = 38 \text{ E/ha}$$

Siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen

Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung sowie die Ableitung des Regenwassers lassen sich bis zur Bezugsfertigstellung der Wohngebäude in einwandfreier Weise lösen:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband des Landkreises Lingen. Der Anschluß wird in diesem Jahr für Ort Lengerich hergestellt. Zur Versorgung des Baugebietes wird lediglich eine kurze Stichleitung benötigt.

In gleicher Weise wird zum Anschluß an die vorhandene Schmutzwasserkanalisationsanlage nur ein Kanalstrang als Verbindung bis zur Mühlenstraße erforderlich. Letztere wird im Laufe dieses Jahres bis zur Kreuzung mit der Umgehungsstraße kanalisiert. Der offene Graben auf der Südseite der vorhandenen Wegparzelle Nr. 67 wird verrohrt, findet seine Fortsetzung in einem neugebauten Vorfluter und entwässert das Baugebäude über dieses System zur Oberflächenentwässerung.

Zahlenangaben

gemäss Absatz III b) des Runderlasses vom 27.8.62 "Berücksichtigung von Verkehrsfragen bei der Bauleitplanung"

Summe der Geschoßflächen

Baugebiet	Fläche qm	Geschoßflächen- zahl	Geschoßfläche qm
WA I	42.616	0,5	21.309
WA II	8.266	0,8	<u>6.613</u>
			27.922
			=====

Zahl der Wohnungen

Baugebiet	Hauseinheiten	Wohnungen
WA I	53	52 ⁵³
WA II	<u>8</u>	<u>18</u> ¹⁶
	61	^{ruind} 70
	==	==

Einwohner: 70 . 3,5 = rd. 245
===

Querschnitte und Längen der Anliegerstraßen

Straße	Breite m	Länge m	Fläche qm
Mühlenstraße	9,0	123	1107
Planstraße A	9,0	161	1449
" B	9,0	311	2799
" C	9,0	338	3042
" D	9,0	42	378
" E	8,0 (i.M.)	22	176
" F	7,5 (" ")	35	262
" G	7,5 (" ")	35	262
		<u>1067</u>	<u>9475</u>
		====	====

Parkfläche

Lage	Breite m	Länge m	Fläche qm
Planstraße B	8,0	33	264
" C	5,0	37	185
			<u>449</u>
			===

Zahl der Stellplätze und Garagen

auf jedem Baugrundstück min. je 1, demzufolge \equiv 61 Stellplätze
 \equiv 61 Garagen

Kostenüberschlag:

Überschläglich ermittelte Kosten der Erschließungsmaßnahmen:

Grundstückskosten (nur für Kinderspielplatz, da sonstige öffentliche Flächen bereits im Gemeindeeigentum)

4.700.-- DM

Straßenbau

326.000.-- DM

Parkplätze

5.000.-- DM

Kinderspielplatz (Anlage)

1.500,-- DM

Straßenbeleuchtung:

5.000,-- DM

insgesamt:

342.200.-- DM

=====

Von diesen Kosten für Erschließungsanlagen nach §§ 127 - 128 muß die Gemeinde entsprechend § 129 mindestens 10 v.H. selbst tragen. Der übrige Betrag kann nach §§ 127 - 135 als Erschließungsbeitrag von den Eigentümern bzw. Erwerbem erhoben werden. In den Beitrag einzubeziehen ist auch der entsprechende Anteil des Bodenwertes der gemeindeeigenen Grundstücke, der in der obigen Aufstellung nicht enthalten ist.

Lengerich, den 2.6. 1971

.....
Bürgermeister

.....
Ratsherr

Osnabrück, den 14. Mai 1971

Dipl. Ing. Reyermann
Planbearbeiter